

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 90.100 du 9 octobre 2000

A.93.604/XIII-1779

En cause : **la Société anonyme  
MEGASTOCK PLASTICENTRE,**  
ayant élu domicile chez  
Mes Jan GHYSELS  
et Peter FLAMEY, avocats,  
rue d'Arlon 25  
1050 Bruxelles,

contre :

**l'Etat belge,** représenté par  
le Ministre de l'Economie,  
ayant élu domicile chez  
Me Jean-François DE BOCK, avocat,  
rue Capitaine Crespel 2-4  
1050 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société anonyme  
IMMO POWER,**  
ayant élu domicile chez  
Me Eric CUSAS, avocat,  
chaussée de Boondael 6  
1050 Bruxelles.

-----  
**LE PRESIDENT DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la demande introduite le 14 juillet 2000 par la  
société anonyme MEGASTOCK PLASTICENTRE, tendant à la  
suspension de l'exécution de la décision du Comité inter-  
ministériel du 25 janvier 2000 déclarant recevable et

fondé le recours contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Boussu ayant pour objet une demande d'implantation commerciale, chaussée de Mons à Hornu;

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation de la même décision;

Vu la requête introduite le 10 août 2000 par laquelle la société anonyme IMMO POWER demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. THIBAUT, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 12 septembre 2000 fixant l'affaire à l'audience du 3 octobre 2000 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Mes Ph. LEVERT et J. GHYSELS, avocats, comparaissant pour la requérante, Me J.-Fr. DE BOCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Mes E. CUSAS et E. ROGER FRANCE, avocats, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. THIBAUT, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que la requérante a fait parvenir la veille de l'audience un «rapport sur les effets de l'implantation de "LEROY-MERLIN" à Hornu sur les perspectives commerciales du magasin "MEGASTOCK-PLASTICENTRE" à Quaregnon», daté du 29 septembre 2000; que ce document, établi en cours de procédure et apparemment pour les besoins de celle-ci, doit être considéré comme un écrit de procédure non prévu par le règlement de procédure, et qui, à ce titre, doit être écarté des débats;

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

Le 27 janvier 1999, le Comité socio-économique pour la distribution est saisi d'une demande d'implantation commerciale déposée par une S.A. PLASTICENTRE contrôlée par les personnes occupées à constituer au même moment la société requérante. Cette demande a pour objet l'implantation d'un magasin de matériaux de construction et de matériel agricole d'une surface totale de 10.160 m<sup>2</sup> pour une surface bâtie au sol de 4.344 m<sup>2</sup> et une surface commerciale nette de 3.165 m<sup>2</sup> dans la zone artisanale et de services dite «DU BRÛLÉ» à Quaregnon. Le dossier introduit par la S.A. PLASTICENTRE relève les éléments suivants :

- l'exploitation projetée consiste en un commerce de gros et au détail de matériaux de construction, principalement en plastique, s'adressant essentiellement aux professionnels (agriculteurs, entrepreneurs, ...);
- le type d'assortiment est particulièrement volumineux, encombrant et de déplacement difficile et en bonne partie absent de l'appareil commercial régional;

- le chiffre d'affaires est projeté à plus de 50 p.c. pour la vente en gros;
- la demande de la clientèle entraîne un élargissement important de l'assortiment vers le matériel agricole au sens large et les matériaux de construction;
- la demande n'est pas satisfaite dans la zone de Quaregnon dans son créneau spécifique;
- divers commerces constituant l'appareil commercial de la zone d'influence ne subiront pas l'influence du demandeur : BIG-MAT à Hornu est spécialisé dans les matériaux de construction qui n'entrent pas dans l'assortiment du demandeur, BRICO de Jemappes est plus axé sur l'outillage et le jardinage, HUBO à Quaregnon touche un stade ultérieur à l'aménagement de la maison et du bricolage, POUVEUR est plus axé sur la finition tandis que l'accent est mis sur «l'originalité et la spécificité de l'activité du demandeur en produit de plastique (l'origine : enrubannage agricole, les tuyaux, les revêtements, les panneaux, ...) et gros matériel fini (cuves, citernes, fosses, grilles, ...) qui ne se retrouvent que peu, voire pas du tout dans les magasins de bricolage plus traditionnels susmentionnés»;
- une «bonne partie» du potentiel économique local espéré correspondant à 80 millions du chiffre d'affaires est relative à un assortiment absent de l'appareil commercial régional tandis, qu'avec sa spécificité, l'implantation d'un PLASTICENTRE à Quaregnon n'est pas de nature à bouleverser le commerce établi.

Le 4 février 1999, le Comité socio-économique émet un favorable en indiquant que la S.A. PLASTICENTRE est spécialisée dans certaines «niches» bien spécifiques des matériaux et articles pour la construction et réalise une bonne partie de son chiffre d'affaires auprès des

professionnels originaires de la région du Borinage où la demanderesse entend implanter le nouveau site, que l'influence du projet sur les commerces existants est à nuancer en raison de la réalisation du chiffre d'affaires auprès des professionnels et de l'assortiment offert qui comprendrait des segments spécifiques que la plupart des magasins existants, souvent des généralistes, n'offrent pas dans une gamme aussi profonde tandis que des retombées concurrentielles non négligeables auront lieu sans être inacceptables. A une date indéterminée, l'autorisation sollicitée est délivrée à la S.A. PLASTICENTRE.

Le 22 décembre 1998, le collège des bourgmestre et échevins de Boussu délivre un permis d'urbanisme à la S.A. IMMO POWER pour la construction d'un complexe commercial à Hornu, avenue de la Corderie. Le 18 janvier 1999, la même société introduit une demande d'implantation commerciale de quatre magasins non alimentaires dans ce complexe, pour une surface nette de vente de 21.200 m<sup>2</sup>. Ce complexe comprend notamment un magasin de bricolage à l'enseigne «LEROY-MERLIN» d'une superficie de 11.800 m<sup>2</sup>. Le 20 mai 1999, le secrétaire du Comité socio-économique l'informe que ce comité ne pourra examiner sa demande dans le délai légal et lui suggère de retirer sa demande ou d'en introduire une nouvelle. Le 9 juin 1999, la S.A. IMMO POWER introduit une nouvelle demande de permis socio-économique à laquelle elle joint des réponses aux questions précédemment posées par le Comité socio-économique lors du premier examen du dossier. Le 1<sup>er</sup> juillet 1999, le Comité socio-économique admet cette nouvelle demande à l'examen.

Le 15 août 1999, la requérante commence ses activités à Quaregnon et ouvre son établissement le 27 novembre 1999.

Le 28 septembre 1999, le Comité socio-économique donne un avis favorable sous condition à la demande de la

S.A. IMMO POWER. Cet avis indique notamment que le magasin de bricolage d'une superficie proposée de 11.800 m<sup>2</sup> bruts et 10.000 m<sup>2</sup> nets devrait être ramené à «une surface adaptée qui ne risque pas d'entraîner des répercussions dommageables sur le commerce existant», «considérant la présence d'autres magasins spécialisés dans le bricolage et l'aménagement du home à proximité». L'avis du Comité socio-économique est dès lors collégialement favorable «à l'implantation d'un complexe commercial (...) à condition que celui-ci se limite au magasin de bricolage sur 4.500 m<sup>2</sup> bâtis au sol et 3.750 m<sup>2</sup> nets, caisses et dégagements inclus». Le 21 octobre 1999, sur le vu de cet avis et compte tenu des conditions fixées par celui-ci, la Commission provinciale pour la distribution du Hainaut donne également un avis favorable.

Le 30 octobre 1999, le collège des bourgmestre et échevins de Boussu autorise la S.A. IMMO POWER à procéder à l'implantation seule du magasin de bricolage d'une surface commerciale de 4.350 m<sup>2</sup> aux conditions fixées par le Comité socio-économique. Le 14 décembre 1999, l'administrateur délégué de la S.A. IMMO POWER introduit un recours contre cette décision, en tant qu'elle subordonne l'autorisation à des conditions. Le 20 janvier 2000, après audition du représentant de la S.A. IMMO POWER, trois avis sont émis au sein de la Commission nationale pour la distribution : celui du groupe «Classes moyennes» est favorable à la demande sous les conditions fixées par le collège des bourgmestre et échevins, c'est-à-dire qu'il conclut au rejet du recours, et ceux des groupes «Commerce intégré» et «Syndicats» proposent d'accueillir le recours et d'accorder l'autorisation telle qu'elle a été sollicitée.

Le 25 janvier 2000, le Comité interministériel pour la distribution décide d'accueillir le recours introduit par la S.A. IMMO POWER. Le dispositif de cette décision est rédigé comme suit :

« Compte tenu de l'examen du recours au regard des critères prévus par l'arrêté royal du 8 août 1975 tels que reproduits ci-avant, le Comité interministériel pour la distribution, après pondération des différents aspects du dossier, prend la décision suivante :

Article 1<sup>er</sup> : Le recours introduit par la S.A. IMMO POWER, demandeur, à l'encontre de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Boussu du 30 octobre 1999, est déclaré recevable et fondé.

Article 2 : La demande d'autorisation introduite par la S.A. IMMO POWER, demandeur, visant l'implantation d'un complexe commercial dont la surface bâtie au sol serait de 25.000 m<sup>2</sup> et la surface commerciale nette de 21.000 m<sup>2</sup> est accordée selon la ventilation suivante :

|                       | Surfaces brutes      | Surfaces nettes      |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| bricolage             | 10.800m <sup>2</sup> | 10.000m <sup>2</sup> |
| articles pour enfants | 2.400m <sup>2</sup>  | 2.200m <sup>2</sup>  |
| sports                | 4.500m <sup>2</sup>  | 3.800m <sup>2</sup>  |
| meubles               | 7.300m <sup>2</sup>  | 5.000m <sup>2</sup>  |
|                       | -----                | -----                |
|                       | 25.000m <sup>2</sup> | 21.000m <sup>2</sup> |

Article 3 : Conformément aux dispositions de l'article 12 de la loi du 29 juin 1975, cette décision est notifiée au demandeur ainsi qu'au collège des bourgmestre et échevins de la commune de Boussu».

Il s'agit de l'acte dont la suspension est demandée.

Le 29 mars 2000, la décision du 25 janvier 2000 est notifiée à la S.A. IMMO POWER;

Considérant que, par requête introduite le 10 août 2000, la S.A. IMMO POWER, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la requérante soutient que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable; qu'elle expose que son chiffre d'affaires est exclusivement réalisé à son établissement de Quaregnon, limitrophe de Hornu, commune appartenant à la zone primaire de ses clients, que le

complexe commercial litigieux est implanté à 2 kilomètres du sien, qu'à peine constituée, elle a investi 35 millions en immobilier, qu'il s'agit d'une jeune entreprise devant encore construire sa clientèle, que le rapport du comptable indique qu'un chiffre d'affaires de 70 millions est possible, que le dossier socio-économique a insisté sur la proximité de magasins «DOE-HET-ZELF» qui ont conduit la requérante à partiellement se spécialiser pour toucher aussi les acheteurs professionnels, que la superficie permise par l'acte attaqué de 10.000 m<sup>2</sup> est beaucoup plus grande que celle des autres installations existantes et permet de s'adresser aux particuliers comme aux professionnels, ce qui confère à l'implantation litigieuse un avantage concurrentiel à côté de celui consistant dans le fait que LEROY-MERLIN a acquis une forte position sur le marché français, que le tout conduira à une perte de chiffre d'affaires de la requérante ne permettant pas d'atteindre les objectifs comme l'indique le rapport du comptable et de supporter les coûts des investissements, qu'en tant qu'entreprise en phase de démarrage, elle ne peut se permettre de fort coup concurrentiel dans l'attente d'une décision au fond et que l'acte attaqué aura comme conséquence la cessation de l'activité;

Considérant que si l'objet social de la société requérante est décrit en des termes particulièrement vastes, l'autorisation d'implantation dont elle bénéficie pour le site de Quaregnon a été accordée sur le vu d'une demande qui spécifiait que l'activité serait celle d'un magasin de matériaux de construction et de matériel agricole, d'un commerce de gros et de détail de matériaux de construction, principalement en plastique, s'adressant essentiellement aux professionnels (agriculteurs, entrepreneurs, ...); qu'elle indiquait que son assortiment est constitué d'objets particulièrement volumineux, encombrants et de déplacement difficile et en bonne partie absents de l'appareil commercial régional, que le chiffre d'affaires est projeté à plus de 50 p.c. pour la vente en

gros, et qu'un élargissement important de l'assortiment vers le matériel agricole au sens large et les matériaux de construction est visé; qu'elle exposait que la demande n'est pas satisfaite dans la zone de Quaregnon dans ce créneau spécifique, et que les divers commerces de la zone d'influence ne subiraient pas l'influence du demandeur; qu'elle mettait l'accent sur «l'originalité et la spécificité de l'activité du demandeur en produit de plastique (l'origine : enrubannage agricole, les tuyaux, les revêtements, les panneaux, ...) et gros matériel fini (cuves, citernes, fosses, grilles, ...) qui ne se retrouvent que peu, voire pas du tout dans les magasins de bricolage plus traditionnels susmentionnés»; que le Comité socio-économique a émis un avis favorable à sa demande en indiquant que la S.A. PLASTICENTRE est spécialisée dans certaines «niches» bien spécifiques des matériaux et articles pour la construction et réalise une bonne partie de son chiffre d'affaires auprès des professionnels originaires de la région du Borinage où elle entend implanter le nouveau site; qu'il estimait que l'influence du projet sur les commerces existants est à nuancer en raison de la réalisation du chiffre d'affaires auprès des professionnels et de l'assortiment offert qui comprendrait des segments spécifiques, mais que la plupart des magasins existants, souvent des généralistes, n'offrent pas dans une gamme aussi profonde; que le Comité relevait particulièrement que «compte tenu de la spécialisation dont se prévaut le demandeur (PLASTICENTRE) et bien que cette zone soit déjà extrêmement bien servie par de nombreux magasins de bricolage, la zone de chalandise (définie par PLASTICENTRE) est correcte»; qu'il concluait que des retombées concurrentielles non négligeables auront lieu, mais sans être inacceptables;

Considérant que l'acte attaqué autorise l'implantation de quatre commerces, dont un seul, le magasin de bricolage LEROY-MERLIN, paraît susceptible d'entrer partiellement en concurrence avec la requérante; qu'il

apparaît toutefois de la demande d'autorisation d'implantation que l'assortiment d'articles prévu dans ce magasin de bricolage n'est pas orienté vers le même public que celui de la requérante; que le magasin LEROY-MERLIN apparaît comme une sorte de généraliste du bricolage, alors que la requérante avait fait valoir la spécificité de ses articles, qui sont souvent d'une manutention malaisée, et de la clientèle à laquelle elle s'adressait, constituée pour moitié de professionnels; que, dans la justification socio-économique de sa demande d'implantation, la requérante relevait, parmi les «répercussions concurrentielles sur le commerce existant», qu'«il existe certes une partie de l'assortiment commune aux autres centres de bricolage, mais le potentiel existant est suffisant pour absorber facilement une nouvelle concurrence pour ce tronc commun»; qu'il s'en déduit nécessairement que l'ouverture d'un nouveau magasin de bricolage à proximité de la requérante n'est pas de nature à avoir sur son activité les conséquences catastrophiques qu'elle décrit dans la demande de suspension; que la concurrence nouvelle autorisée par l'acte attaqué, outre qu'elle fait partie de la vie économique normale, ne porte en effet que sur une partie des articles qu'elle offre à sa clientèle, et nullement sur les articles qui font sa spécificité; qu'il importe peu que la firme autorisée à s'implanter soit renommée en France, dès lors que sa réputation est bâtie sur un autre type de commerce que celui auquel la requérante a déclaré vouloir se livrer en ordre principal; que le risque de préjudice grave n'est pas établi;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

**D E C I D E :**

**Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par la société anonyme IMMO POWER dans la procédure en référé est accueillie.

**Article 2.**

La demande de suspension est rejetée.

**Article 3.**

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme IMMO POWER, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge de la requérante.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre des référés, le neuf octobre deux mille par :

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| M. LEROY,                 | président de chambre, |
| M <sup>me</sup> MALCORPS, | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. LEROY.